



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

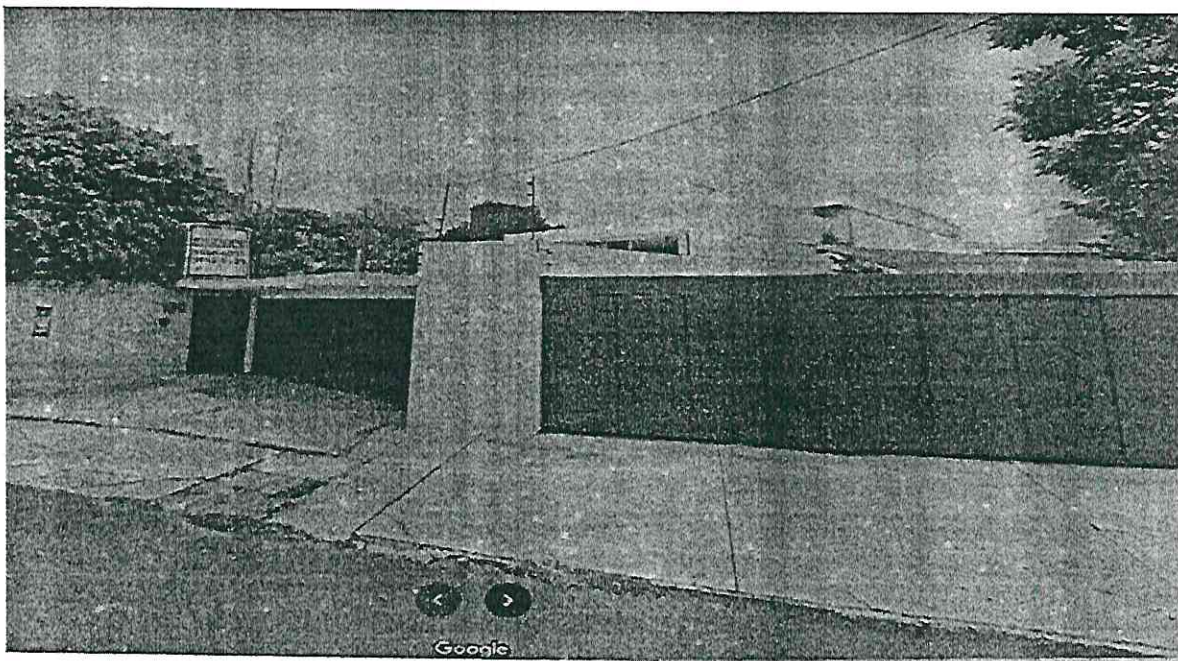


ÁLVARO,
OBREGÓN
Tu Alcaldía Aliada



2023
Francisco
VILLA

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA: AAO/DGG/DVA-JCA/R.A-751/2023
EXPEDIENTE: AAO/DGG/DVA-JCA/OVUS/002/2022



Ciudad de México, a dieciocho de agosto del dos mil veintitrés, el Licenciado Juan Carlos Ramsses Álvarez Gómez, Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón, con base en el expediente número **AAO/DGG/DVA-JCA/OVUS/002/2022**, derivado de la Visita de Verificación en Materia de Uso de Suelo en relación al inmueble ubicado en **calle Piedra, número 199, Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, se procede a dictar la Resolución Administrativa definitiva en virtud de los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El día **once de noviembre del dos mil veintidós**, se expidió la orden de visita de verificación en Materia de Uso de Suelo del expediente **AAO/DGG/DVA-JCA/OVUS/002/2022**, con la cual se instruyó, entre otros, la **C. Susana Ponce Álvarez**, Servidora Pública Responsable adscrita al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de credencial **T0222**, para constatar el cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México, referente a la construcción que se ejecuta en el inmueble ubicado en **calle Piedra, número 199, Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**: en atención a que **"EN ATENCIÓN Y SEGUIMIENTO A LA DENUNCIA INGRESADA A TRAVÉS DE LA PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL REORDENAMIENTO TERRITORIAL (PAOT) CON NÚMERO DE OFICIO PAOT-05-300/300-008275-2022, EN LA QUE HA DECIR DEL PETICIONARIO EN EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA SE DESARROLLA EL GIRO DE CAFETERÍA Y A LA ENTRADA DEL INMUEBLE EXISTE UNA PEQUEÑA RECEPCIÓN, DESDE EL EXTERIOR, SOBRE EL ACCESO VEHICULAR SE ENCUENTRAN VARIO PROMOCIONALES DE DIVERSOS ESTABLECIMIENTOS, A SABER "ZALON BELLEZA-ZALÓN HAIR, COLOUR ARTIST", #EL BOTÓN EN TU CASA, COSTURA Y SASTRERÍA", DETALHE CAFÉ, CAFETERÍA, PASTELERÍA, FLORERÍA", "ILUS; DIGITOPRESIÓN, RADIOFRECUENCIA, TRATAMIENTOS FACIALES, TERAPIAS POST-OPERATORIAS", "SAUDE PILATES", "SKIN Y BODY, MEDICINA ESTÉTICA", "ZUMBA FITNESS Y ZUMBA KIDS", SIN CONTAR CON LA DOCUMENTACIÓN QUE ACREDITE SU LEGAL FUNCIONAMIENTO, TODA VEZ QUE DICHO GIRO NO SE ENCUENTRA PERMITIDO POR EL USO DE SUELO."**

2.- Siendo las **doce horas del día quince de noviembre del dos mil veintidós**, se practicó la visita de Verificación en Materia de Uso de Suelo, cuyos resultados se asentaron en el acta **AAO/DGG/DVA-JCA/OVUS/002/2022** misma que corre agregada en autos, atendiendo la diligencia con el **C. [REDACTED]** quien se ostenta como encargado del inmueble, quien se idéntica con Credencial para Votar emitida por el Instituto Nacional, con número de folio **[REDACTED]** señalando como testigos de asistencia a los **CC. [REDACTED]**



_____ quien se identifica plenamente con la Servidora Pública Responsable.

3.- El termino de **DIEZ DÍAS HÁBILES** a que hacen referencia los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa, ambos vigentes y aplicables en la Ciudad de México, con que contaba el visitado para presentar por escrito las manifestaciones respecto a la orden y acta de visita de verificación a que se refiere el punto anterior y para ofrecer pruebas que conforme a su derecho convengan, transcurrieron del día **dieciséis al treinta de noviembre del dos mil veintidós**.

4.- El treinta de noviembre del dos mil veintidós, el C. _____ ingreso escrito de Observaciones en la Dirección de Verificación Administrativa con número de folio 2806, mismo que le recayó un Acuerdo Admisorio con número **AAO/DGG/DVA-JCA/ACDO-0010/2023**, de fecha nueve de marzo del dos mil veintitrés, notificado el día **doce de junio de dos mil veintitrés**.

5.- El **veintidós de diciembre del dos mil veintidós**, esta Autoridad emitió oficio **AAO/DGG/DVA/4427/2022** dirigido a la Directora de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón, en el que se solicitó información relativa a las documentales con las que cuenta el inmueble de mérito, enviando respuesta mediante oficio número **CDMX/AAO/DGODU/0282/2023**, en fecha doce de enero del dos mil veintitrés.

6.- El día **veintitrés de junio del dos mil veintitrés** se practicó la Audiencia de Ley con la Comparecencia del C. _____, arrendatario del inmueble ubicado en **calle Piedra, número 199, Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, en la que se desahogaron pruebas consistentes en:

1. **Copia Simple del Cotejo de la Original del Contrato de Arrendamiento** que celebran de una parte como **ARRENDADORA LA SEÑORITA _____** y como **ARRENDATARIO EL SEÑOR _____** por su propio derecho y como **FIADORA Y DEUDOR SOLIDARIO LA SEÑORITA _____**
2. **Copia Simple de Credencial para Votar** emitida a favor de la C. _____ por el Instituto Nacional Electoral.
3. **Copia Simple del Cotejo de Original de Credencial para Votar** emitida a favor del C. _____ por el Instituto Federal Electoral.

Los alegatos fueron presentados de manera oral durante la Audiencia.

Por lo que al no quedar etapas procesales por desahogar se procede a calificar el acta de visita de verificación en comento, en razón de los siguientes:

-----CONSIDERANDOS-----

I.- El suscrito Director de verificación Administrativa de la Alcaldía Álvaro Obregón de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver el presente Procedimiento Administrativo de calificación de Acta de Visita de Verificación, de conformidad con el **ACUERDO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN FECHA 03 DE NOVIEMBRE DE 2021, POR EL QUE SE DELEGAN LAS FACULTADES EN VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA AL TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA EN ÁLVARO OBREGÓN**; por lo que con fundamento en lo dispuesto por los artículos; 1 párrafo tercero, 14 párrafo segundo; 16 párrafo primero, 122 Apartado A, fracción VI, inciso c), primero y segundo párrafos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 1 y 7 Apartado A, numerales 1, 2, 3, artículo 52 numerales 1 y 4, artículo 53 Apartado A numerales 1, 2, 12 fracciones I, XI, XIII y XV, Apartado B, numeral 3, inciso a) fracciones I, III, XV y XXII y Artículo Trigésimo Transitorio de la Constitución Política de la Ciudad de México, artículos 1, 2, 11 y artículos Noveno y Vigésimo Séptimo Transitorios de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, artículos 1, 2 fracción XX, 3, 9, 14 fracción I y IV, 20 fracción XXIII, 29 fracciones I, XI, XIII y XVI, 30, 31 fracciones III y XV, 32 fracción VIII, 71 fracción I, 74, 75 fracción XIII y Artículo Quinto Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, 1, 2 fracciones VI, X XX y 3, 4, 5, 6, 18, 87 fracción I, 131 y 132 de la Ley de Procedimiento Administrativo; artículo 11 y 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1°, 2°, 3° fracción I, II, X, XI, XIII, 12, 13, 14 fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa; 1, 2, 244, 245 y 246 del Reglamento de Construcciones, todas vigentes y aplicables en la Ciudad de México y demás relativas. Esta autoridad es competente para conocer el presente asunto.





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO
OBREGÓN
Tu Alcaldía Aliada



2023
Año de
Francisco
VILLA

II.- De conformidad con los hechos consignados en el acta que nos ocupa, al momento de la visita de verificación administrativa, la Servidora Pública Responsable, asentó:

a) Se requiere al C. visitado, para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación, por lo que muestra los siguientes documentos:

"AL MOMENTO SE EXHIBE ORIGINAL DE CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA CON FOLIO [REDACTED], FECHA 26/04/2005, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA EN UNA SUPERFICIE DEL PREDIO DE 1. 005.93M2 CON USO PERMITIDO HABITACIONAL CON COMERCIO."

b) En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hace constar lo siguiente:

"CONSTITUIDO PLENAMENTE A EFECTO DE EJECUTAR VISITA DE VERIFICACIÓN ME CERCIO DE SER EL DOMICILIO CORRECTO, POR INDICARLO NOMENCLATURA, PLACAS OFICIALES, FOTOGRAFÍA Y DARLO POR CORRECTO EL VISITADO ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE. SE OBSERVA INMUEBLE CON FACHADA BLANCA Y PORTÓN VEHICULAR METÁLICO COLOR GRIS NÚMERO VISIBLE EN FACHADA. AL INTERIOR SE ADVIERTEN UN ÁREA DE ESTACIONAMIENTO DONDE AL MOMENTO HAY VARIOS AUTOMÓVILES. EN PLANTA BAJA SE ENCUENTRA UN SALÓN DE BELLEZA UNA CAFETERÍA, DOS CONSULTORÍAS DE COSMETOLOGÍA, UN ÁREA DE ESTIMULACIÓN TEMPRANA Y UNA OFICINA, EN PRIMER PISO UN ÁREA PARA HACER PILATES Y UN TALLER DE COSTURERÍA, ADEMÁS EN LA FACHADA DEL INMUEBLE SE OBSERVA LETRERO PUBLICITADO LOS SERVICIOS OFRECIDOS CONFORME AL ALCANCE SE DESCRIBE LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DEL INMUEBLE AL MOMENTO ES COMERCIAL ADVIRTIENDO DISTINTOS TIPOS DE GIROS AL INTERIOR COMO CAFETERÍA SALÓN DE BELLEZA, CONSULTORÍA DE COSMETOLOGÍA Y ÁREA DE ESTIMULACIÓN TEMPRANA, ASÍ COMO TALLER DE COSTURERÍA Y ÁREA DE PILATES, 2.- LAS MEDICIONES A) SUPERFICIE PREDIO 811 M2 (OCHOCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE CONSTRUIDA 535 M2 (QUINIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS), C) ALTURA DEL INMUEBLE 5.5 M (CINCO PUNTO CINCO METROS CUADRADOS), D) EL INMUEBLE CONSTA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, E) ÁREA LIBRE ES DE 464 M2 (CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), SE EXHIBE CERTIFICADO EN APARTADO CORRESPONDIENTE YA DESCRITO."

c) Leída que fue la presente acta el C. visitado manifestó:

"EL 24 DE JUNIO DEL 2022, YA SE LE HABÍA ENVIADO EL USO DE SUELO A LA PAOT"

d) En el apartado relacionado con observaciones la Servidora Pública Responsable, señaló:

"ENTREGO AL VISITADO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, COPIA AL CARBÓN DE LA PRESENTE ACTA. EL RECORRIDO SE REALIZA EN COMPAÑÍA DE VISITADO."

III.- La calificación del texto del Acta de Visita de Verificación, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógico-jurídicos y toda vez que de los numerales que anteceden, se desprende que, al momento de ser verificado el inmueble ubicado en **Piedra, número 199, Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, asentó en el Acta lo siguiente:

"...SE ENCUENTRA UN SALÓN DE BELLEZA UNA CAFETERÍA, DOS CONSULTORÍAS DE COSMETOLOGÍA, UN ÁREA DE ESTIMULACIÓN TEMPRANA Y UNA OFICINA, EN PRIMER PISO UN ÁREA PARA HACER PILATES Y UN TALLER DE COSTURERÍA, ADEMÁS EN LA FACHADA DEL INMUEBLE SE OBSERVA LETRERO PUBLICITADO LOS SERVICIOS OFRECIDOS CONFORME AL ALCANCE SE DESCRIBE LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DEL INMUEBLE AL MOMENTO ES COMERCIAL ADVIRTIENDO DISTINTOS TIPOS DE GIROS AL INTERIOR COMO CAFETERÍA SALÓN DE BELLEZA, CONSULTORÍA DE COSMETOLOGÍA Y ÁREA DE ESTIMULACIÓN TEMPRANA, ASÍ COMO TALLER DE COSTURERÍA Y ÁREA DE PILATES..."





Derivado de lo anteriormente señalado y con base a lo asentado por la Servidora Pública Responsable en el párrafo de documentos el C. [REDACTED], exhibe en Original el "USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA CON FOLIO [REDACTED], FECHA 26/04/2005, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA EN UNA SUPERFICIE DEL PREDIO DE 1.005.93 M2 CON USO PERMITIDO HABITACIONAL CON COMERCIO", y durante la sustanciación del procedimiento no presento documental en Original y/o Copia Certificada del mismo, asimismo no acredito su legal funcionamiento del Establecimiento, por lo que esta Autoridad para tener con más claridad lo anteriormente señalado, se encuentran infringiendo lo señalado en el artículo 11, 92 de la Ley de Desarrollo Urbano que a la letra reza:

"LEY DE DESARROLLO URBANO VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO"

Artículo 11.- Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.

En todo acto jurídico traslativo de dominio relacionado con inmuebles ubicados en el Distrito Federal, previo a su otorgamiento ante notario público, es requisito indispensable que el fedatario obtenga de la Secretaría el certificado único de zonificación o **certificado de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, de igual forma, se hará constar la inscripción correspondiente en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano.**

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

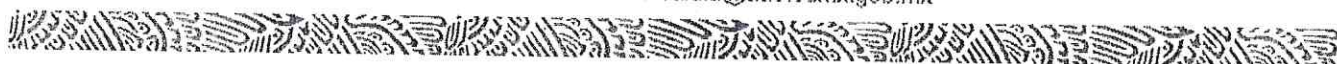
Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

Se entenderá por **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos**, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.

Por lo que en relación a la actividad comercial que se desarrolla en el inmueble de mérito, permitida en las normas sobre uso de suelo. Adicionalmente podrán desarrollar actividades que en términos de la presente Ley son compatibles al giro mercantil y que se ejercen en un establecimiento con el objeto de prestar un servicio integral, en relación con la obligación establecida en el artículo enunciado, cabe señalar que la Servidora Pública responsable de llevar a cabo la visita de verificación que nos ocupa, asentó en el Acta lo siguiente:

"...EL USO DEL INMUEBLE AL MOMENTO ES COMERCIAL ADVIRTIENDO DISTINTOS TIPOS DE GIROS AL INTERIOR COMO CAFETERÍA SALÓN DE BELLEZA, CONSULTORÍA DE COSMETOLOGÍA Y ÁREA DE ESTIMULACIÓN TEMPRANA, ASÍ COMO TALLER DE COSTURERÍA Y ÁREA DE PILATES..."

IV.- EN CONSECUENCIA, ÉSTA AUTORIDAD DETERMINA LO SIGUIENTE; con base en lo enunciado, es menester referir que de constancias que obran en autos del expediente en que se actúa, se observa la inexistencia de un **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo** que permite llevar a cabo la actividad comercial; y mediante la Sustanciación dentro del procedimiento no ingresaron documento que acredite su legal funcionamiento constatando lo anterior conforme al **PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN ÁLVARO OBREGÓN, PUBLICADO EN G.O.D.F. EL 10 DE MAYO DE 2011 USOS DEL SUELO PERMITIDOS HABITACIONAL (H)** en donde se observa que el giro **COMERCIAL** no se encuentra permitido en dicho inmueble, en consecuencia se prevé que el titular del inmueble incumplió con la obligación en





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO
OBREGÓN
Tu Alcaldía Aliada



2023
Francisco
VILLA

comento. En correlación al artículo 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano, ambas vigentes en la Ciudad de México, que a continuación se insertan:

"LEY DE DESARROLLO URBANO VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO"

Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:

I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.

V.- Por lo anterior, se asevera que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, su Reglamento y demás aplicables, en consecuencia, se configura la existencia de infracciones administrativas que sancionar, consistente en una **MULTA** equivalente a **100 (CIEN)** Veces la Unidad de Cuenta Vigente; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México, mismos que a continuación se citan:

"LEY DE DESARROLLO URBANO VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO"

Artículo 96. La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes;

"REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO"

Artículo 174. Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente con una o más de las siguientes sanciones:

VIII. Multas;

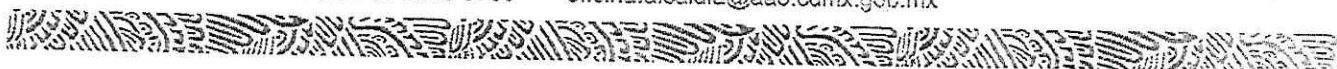
Artículo 190. Las violaciones a la Ley y al Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente; tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación al interés público

"REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO"

Artículo 48. La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables;

VI. Independientemente de las sanciones pecuniarias a las que se ha hecho acreedor **C. Ricardo González Rodarte**, arrendatario del inmueble ubicado en **Piedra, número 199, Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, y atendiendo a lo dispuesto por el artículo 95 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, **se ordena imponer LA CLAUSURA TOTAL Y TEMPORAL**, preceptos que a la letra establecen lo siguiente:





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO
OBREGÓN
Tu Alcaldía Aliada



2023
Francisco
VILLA

"LEY DE DESARROLLO URBANO VIGENTE EN LA CIUDAD DE MÉXICO"

Artículo 95. Son medidas de seguridad:

II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras;

VII.- En atención a los considerandos ya descritos, esta Autoridad Administrativa estima procedente **APERCIBIR** al particular, a efecto de que realice el **CESE DEFINITIVO DE ACTIVIDADES** y se avoque a respetar de manera específica el uso de suelo permitido para el inmueble visitado en términos de su zonificación aplicable de conformidad con la tabla de **USOS DEL SUELO PERMITIDOS**, contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) o bien acredite haberse sujetado al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, o en su caso obtenga Certificado de Uso de Suelo por derechos adquiridos, que ampare el uso del suelo y la superficie utilizados en el inmueble, como se observó en la visita de verificación de mérito.

Medida que prevalecerá hasta en tanto presente ante esta Autoridad, contar con certificado único de zonificación de Uso de Suelo por derechos adquiridos para la actividad comercial, y asimismo pague la Multa impuesta.

En virtud de los Resultandos y Considerandos vertidos con anterioridad es de resolverse; y se

RESUELVE

PRIMERO.- De acuerdo con lo anteriormente expuesto en los considerandos I al VII, se desprende la existencia de irregularidades administrativas que sancionar, considerando lo asentado en el acta de visita de verificación para Uso de Suelo **AAO/DGG/DVA-JCA/OVUS/002/2023** de fecha **quince de noviembre del dos mil veintidós**, practicada en el inmueble ubicado en **Piedra, número 199, Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, toda vez que incumple con lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Fundado y motivado en el considerando V, de la presente resolución administrativa, se impone al C. [REDACTED] arrendatario del inmueble ubicado en **Piedra, número 199, Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, una multa equivalente a **100 (CIEN)** Veces la Unidad de Cuenta Vigente, con fundamento en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con los artículos 174 fracción VIII, y 190 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, 48 fracciones I del Reglamento de Verificación Administrativa vigente en la Ciudad de México, esto es porque durante la sustanciación del presente procedimiento no se advierte documental alguna que acredite el uso de suelo observado en la diligencia de verificación que nos ocupa.

TERCERO.- Fundado y motivado en el considerando VI de la presente Resolución Administrativa, esta autoridad, ordena se imponga el **ESTADO DE CLAUSURA** en el inmueble ubicado en **Piedra, número 199, Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México**, sin impedir el acceso en caso de que sea vivienda, lo anterior toda vez la superficie no se adecua al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en la Alcaldía Álvaro Obregón publicado en la G.O.D.F. de fecha 10 de Mayo de 2011.

CUARTO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 55 y 56 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se hace del conocimiento al C. [REDACTED] arrendatario, que cuenta con **un término de tres días hábiles** contados a partir de aquel en que se notifique la presente Resolución, para acudir ante el Titular de la Dirección de Verificación Administrativa, sita en Calle 10, esquina Avenida Canario sin número, Colonia Tolteca, Álvaro Obregón, C.P. 01150, Ciudad de México, a efecto de que le sea elaborado el recibo de pago correspondiente, para efectuar el pago de la multa impuesta ante la Tesorería del Gobierno de la Ciudad de México. En caso de incomparecencia para tal efecto, en tiempo y forma, gírese atento oficio con copia certificada de la presente Resolución a la Secretaría de Administración y Finanzas del Gobierno de la Ciudad de México, a efecto de iniciar el procedimiento económico coactivo correspondiente.





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



ÁLVARO
OBREGÓN
Tu Alcaldía Aliada



2023
Año de
Francisco
VILLA

QUINTO.- Fundado y motivado en el considerando VII, de la presente resolución administrativa, se **APERCIBE** al C. [REDACTED] arrendatario del inmueble ubicado en Piedra, número 199, Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México, a efecto de que realice el **CESE DEFINITIVO DE ACTIVIDADES** y se avoque a respetar de manera específica los usos de suelo contemplados y permitidos para el inmueble visitado en términos de su zonificación aplicable de conformidad con la tabla de **USOS DEL SUELO PERMITIDOS**, contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) o bien acredite haberse sujetado al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, o en su caso obtenga Certificado de Uso de Suelo por derechos adquiridos, que ampare el uso del suelo y la superficie utilizados en el inmueble visitado.

SEXTO.- Hágase del conocimiento al C. [REDACTED] arrendatario, que con fundamento en los artículos 105 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México, 7 fracción III, 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, que contra la presente resolución puede interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad emisora, o el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente resolución.

SEPTIMO. - Se habilitan días y horas inhábiles para notificar la presente Resolución Administrativa en términos del Artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

OCTAVO.- Notifíquese personalmente; al C. [REDACTED] arrendatario del inmueble ubicado en Piedra, número 199, Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México de conformidad con el artículo 78 fracción I c) de la Ley de Procedimiento Administrativo vigente en la Ciudad de México.

NOVENO.- Ejecútase en el inmueble ubicado en Piedra, número 199, Colonia Jardines del Pedregal, Código Postal 01900, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México y cúmplase.

Así lo resuelve y firma, el Lic. Juan Carlos Ramsses Álvarez Gómez, en su carácter de Director de Verificación Administrativa en la Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con lo dispuesto por 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1º numeral 5, 6º Apartado H, 53 Apartado B, numeral 3. Inciso a) fracciones III y XXII, Trigésimo y Trigésimo Primero Transitorios de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículo 3 fracción IV, 6 fracción I, 10 fracción I y 11 último párrafo, Transitorio Vigésimo Séptimo, Primero y Segundo párrafo de la Ley de Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 30, 31 fracción III, 32 fracción VIII, 71 fracción I, 74 y Quinto Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, Acuerdo Publicado en la Gaceta Oficial en fecha 03 de Noviembre de 2021, por el que se delegan a la persona titular de la Dirección Verificación Administrativa, las siguientes facultades: PRIMERO.- Se delega a la persona titular de la Dirección de Verificación las siguientes facultades: I. Certificar y Expedir Copias y Constancias de los documentos que obren en los archivos de esa Unidad Administrativa; II. Atender, Emitir y Notificar Respuestas a los Escritos dirigidos a esta Alcaldía en las materias referidas en el párrafo siguiente, mediante los cuales los ciudadanos ejerzan su derecho de petición constitucional; III. Velar por el cumplimiento de las Leyes, Reglamentos, Decretos, Acuerdos, Circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas, e imponer las sanciones que corresponda, excepto las de carácter fiscal, conforme a lo dispuesto en el Artículo 31 fracción III de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México; IV. Vigilar y Verificar Administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de Establecimientos Públicos, Construcciones, Edificaciones, Mercados Públicos, Protección Civil, Protección Ecológica, Anuncios, Uso de Suelo, Cementerios, Servicios Funerarios, Servicios de Alojamiento, Protección de no Fumadores, y Desarrollo Urbano, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. Asimismo, se le delegan las facultades de Ordenar, Ejecutar y Substanciar el Procedimiento de Verificación y Calificación de Infracciones Relativos a las materias antes enunciadas, en términos del artículo 74 de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México.

LIC. JUAN CARLOS RAMSSES ÁLVAREZ GÓMEZ.
DIRECTOR DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
EN LA ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN.



Los datos contenidos en los procedimientos administrativos forman parte de un sistema de datos personales de la actividad verificadora y son protegidos por disposición de ley bajo la modalidad de restringida y confidencial con fundamento en los artículos 3, 7, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180 de la LEY DE TRANSPARENCIA, ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA Y RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, así como los artículos 1; 2, fracciones II y III; 3, fracciones IX y X; 4, fracción I de la LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES EN POSESIÓN DE SUJETOS OBLIGADOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

Calle Canario S/N, Esq. Calle 10, Col. Toltéca, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01150, Ciudad de México
Teléfono: 55 5276 6700 oficina.alcaldia@aao.cdmx.gob.mx

17